

# 旧苅田家付属町家群を活用した 施設の公共施設等運営権に係る 実施方針

平成30年12月  
津山市都市建設部  
歴史まちづくり推進室

## 第１ はじめに

津山市は、ＰＰＰ（パブリック・プライベート・パートナーシップ）を、あらゆる施策において推進するための基本方針とし、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図り、民間と行政のパートナーシップ、公民連携のもとで、事業を効率的・効果的に推進し、実効性を高めるため、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（以下、ＰＦＩ法という。）に基づく公共施設等運営事業に積極的に取り組んでいます。

このたび、ＰＦＩ法に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する事業者の選定を行うにあたり、「ＰＦＩ法第５条第１項」、ならびに、「旧苅田家付属町家群を活用した施設の公共施設等運営権に係る実施方針に関する条例」（以下、「実施方針条例」という。）の定めるところにより実施方針を定めたので、ＰＦＩ法第５条第３項に基づき、次のとおり公表します。

## 第２ 特定事業の選定に関する事項

### ２－１ 事業内容に関する事項

#### （１）事業名称

旧苅田家付属町家群を活用した施設の管理運営事業

#### （２）公共施設等の管理者の名称

津山市長 谷口圭三

#### （３）事業の目的

旧苅田家付属町家群をまちづくり及び観光の拠点施設として整備する城東地区は、津山城跡の南東部に広がる地域で、姫路と出雲をつなぐ出雲街道を中心に、江戸期を通じて商家町として栄えた地であり、連続した軒庇が特徴の町家の町並みが一体的に残る地区として平成２５年８月に国の重要伝統的建造物群保存地区に選定されています。

また、施設の東に隣接して「国指定重要文化財 旧苅田家住宅及び酒造場」があり、国重要文化財と一体になった景観を残している場所でもあります。

「旧苅田家付属町家群」は、城東地区に現存する江戸末期の町家４棟であり、すべて伝統的建造物(特定物件)に指定されているほか、城東地区の特徴である軒庇が６０ｍ連続している唯一の施設でもあります。

城東地区は、町並み自体が津山市の貴重な文化遺産であり、歴史と文化を巡る観光スポットですが、このたび、城東地区の歴史的、文化的価値を高め、リノベーションに寄与するとともに、観光客の誘客、地域のにぎわいの創出と地域活性化、域内需要の拡大を図るために、「旧苅田家付属町家群」をまちづくり及び観光の拠点施設として整備するものです。

#### （４）事業の内容

##### 事業対象

旧苅田家付属町家群宿泊施設を対象として、民間事業者運営権を設定する方針です。

##### 事業方式

本事業は、ＰＦＩ法に基づく公共事業等運営権事業として実施します。

## 事業者選定

津山市は、P F I 法に基づく本事業の公共施設等運営権者として民間事業者を選定します。

## 実施契約

津山市と民間事業者は、実施契約を締結し、民間事業者は、実施契約に基づいて本事業を実施します。

## 議会議決

津山市は、議会議決を経たうえで民間事業者に運営権を設定します。

## 期間等

本事業の契約期間は、津山市と民間事業者が実施契約を締結した日（以下、実施契約締結日という。）から、2040年3月末日までとします。

運営事業期間及び運営権の存続期間は、運営権設定日から2040年3月末日までとし延長しません。

## 業務範囲

### ア 運營業務

- a 宿泊業務
- b 飲食・物品販売業務
- c 貸館業務

### イ 維持管理・保全業務

- a 建築物保守管理業務
- b 建築設備保守管理業務
- c 敷地及び外構保守管理業務
- d 清掃業務
- e 環境衛生管理業務
- f 備品保守管理業務
- g 警備業務
- h 修繕業務（建築物及び備品）

## （５）民間事業者の収入等

民間事業者は、実施方針条例第5条の規定に基づき、宿泊施設の利用料金の額を定めるものとし、利用料金を収受し、その収入とすることができます。

## （６）民間事業者が支払う運営権対価

民間事業者が支払う運営権対価は、当分の間、無償とします。当分の間とは、2023年3月末日までとし、以降の運営権対価は、無償期間の事業収益及び費用を勘案して定めるものとします。

## （７）運営権対価対象施設の賃貸借

民間事業者は、津山市と公有財産貸付契約を締結したうえで、運営権設定対象施設の一部を第三者に転貸することができます。

( 8 ) 本施設の利用規則の策定

民間事業者は、本施設の利用に係る、休館日、開館時間、利用料金（金額、徴収方法等）、利用方法（申込手続、予約の変更・取消手続等）、利用に係る制限等に関する利用規則（以下、利用規則という。）を定めるものとします。

利用規則に定めるもののうち、民間事業者が市長と協議して定めるとされているものについては、あらかじめ津山市の同意を得るものとします。

( 9 ) 運営事業期間終了時の取扱い

運営事業期間の経過に伴い本事業が終了する場合の運営権等の主な取扱いは次のとおりです。

運営権

本事業の終了日に、民間事業者に設定されている運営権は消滅します。

運営権設定対象施設

民間事業者は、運営事業期間終了時に、津山市または津山市の指定する第三者に運営権設定対象施設を引き渡さなければなりません。

民間事業者の保有資産等

津山市又は津山市の指定する第三者は、本事業の実施のために民間事業者の所有する資産のうち必要と認めたものを時価にて買い取ることができることとします。なお、津山市の指定する第三者を公募により選定する場合は、当該第三者をして、当該保有資産等の一部または全部を時価にて民間事業者から買い取らせることを公募の条件とします。

本事業の実施のために民間事業者が保有する資産等については、すべて民間事業者の責任により処分し、その費用を負担することとします。

業務の引継ぎ

津山市又は津山市の指定する第三者に対する業務の引継ぎは、原則として運営事業期間中に行うこととし、民間事業者は自らの責任により適切な引継ぎを行い、その費用を負担することとします。

なお、運営事業期間中に申込みのあった運営事業期間終了後の施設の利用に係る予約については、津山市又は津山市の指定する第三者が受け付けるものとします。

津山市は、運営事業期間終了後の本施設の運営方針を検討したうえで、津山市以外の者に本施設の運営を行わせる場合には、運営事業期間終了の1年前には新たな民間事業者を選定する予定としています。

( 10 ) 更新投資等の取扱い

運営権設定対象施設

民間事業者は、運営権設定対象施設について、市の事前の承認を得たうえで、自らの責任及び費用負担により、更新投資を行うことができます。

民間事業者による更新投資の結果、更新投資の対象部分は、投資対象の施設完成後に市の所有物となり、運営権設定対象施設に含まれるものとして、運営権の効果が及ぶものとします。

民間事業者の保有資産等

民間事業者は、本事業の実施のために民間事業者が保有する資産等について、原則として自らの判断で新規投資、改修、更新投資を行うことができます。

(11) 事業スケジュール（予定）

本事業のスケジュール（予定）は、次のとおりです。

内容	日程
実施方針条例議会議決	2018 年 12 月議会
実施方針条例及び実施方針公表	2018 年 12 月中旬 ~
実施方針等に対する意見聴取	
旧苅田家付属町家群を活用した施設の管理運営事業者選定委員会 （特定事業の選定、プロポーザル実施要領等審査）	2019 年 1 月 16 日
津山市物品等指名委員会へ付議（プロポーザル実施要領等）	2019 年 1 月下旬
公募型プロポーザル募集要項公表	
旧苅田家付属町家群を活用した施設の管理運営事業者選定委員会 （プロポーザル審査、事業者選定）	2019 年 3 月 14 日
旧苅田家付属町家群を活用した施設の管理運営事業者認定委員会 （事業者決定）	2019 年 3 月中旬
津山市物品等指名委員会へ付議（プロポーザル実施結果報告）	2019 年 3 月下旬
基本協定の締結	2019 年 4 月初旬
運営権設定に係る議会議決	2020 年 6 月議会
運営権設定公表	2020 年 6 月議会後
実施契約の締結・公表	2020 年 7 月下旬
運営権登録、利用料金の届出	2020 年 8 月下旬
事業開始（事業開始の届出）	2020 年 10 月 ~

(12) 事業に必要な根拠法令等

本事業の実施にあたっては、関連する関係法令、条例、規則及び要綱等を自らの責任で調査検証し、遵守してください。適用法令及び適用基準は、各業務の開始時点における最新のものを採用してください。

2 - 2 特定事業の選定に関する事項

(1) 特定事業の選定基準

津山市は、本事業を P F I 法に基づく公共施設等運営事業として実施することで、公共サービスの水準の向上が期待できる場合に、本事業を特定事業に選定します。

(2) 選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合には、その判断の結果を評価内容と併せ、民間事業者の選定等への影響に配慮しつつ、ホームページ等を用いて速やかに公表します。

なお、本事業の実施可能性についての評価の結果等に基づき、特定事業の選定を行わないこととした場合にあっては、同様に公表します。

### 第3 本事業にかかる民間事業者の選定に関する事項

#### 3-1 民間事業者の選定に関する基本的事項

##### (1) 基本的な考え方

津山市は、本事業の運営権を譲渡する民間事業者選定に当たり、サウンディング型市場調査を実施し、計画の実現性、コンセプトの確認、参入の可能性、運営手法、採算の見通し等について、意見聴取を行い、民間事業者の自由度の高い運営について検討しました。

その結果、本施設を単なる誘客施設としてだけでなく、公共施設として整備することの意義を十分理解し、城東地区はもとより津山市の活性化に寄与することのできる事業提案を行える民間事業者を本事業の担い手として選定することとしました。

また、本事業の実施にあたり、PFI法に基づくコンセッション方式を採用した趣旨についても十分理解し、長期にわたる契約期間を有効に活用し、津山市に対し、できるだけ多くの運営権対価を支払う努力を行うこととしました。

##### (2) 選定の方式

基本的な考え方に示した方針に基づき、公募型プロポーザルにより評価を行い、選定した民間事業者と随意契約を締結します。

##### (3) 審査の方法

旧荻田家付属町家群を活用した施設の管理運営事業者選定委員会において、厳正に審査し決定します。

なお、審査基準等について、プロポーザル実施要領にて明らかにします。

##### (4) 民間事業者を選定しない場合

民間事業者の選定の過程において、本事業をPFI法に基づく公共施設等運営事業として実施することが適当でないと判断された場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表します。

#### 3-2 民間事業者の選定に関する事項

##### (1) 民間事業者の選定における留意事項

民間事業者の選定に当たっては、PFI法第7条の規定に基づく公募により選定した者と基本協定を締結し、実施契約の内容協議を行います。

なお、この協議において、契約内容について、双方合意がなされなかった場合、本事業の事業者として決定せず、契約を締結しない場合があります。

##### (2) 実施方針等に関する意見聴取

本事業の内容、契約条件等について、公募型プロポーザル実施要領に盛り込むため、民間事業者より意見聴取を行います。

##### (3) 実施方針の変更

津山市は、実施方針等に関する意見聴取の結果を踏まえ、実施方針を見直し、変更することがあります。変更した場合には、特定事業の選定までに、ホームページ等で速やかに公表します。

### 3 - 3 民間事業者との契約手続き等

#### ( 1 ) 契約手続

津山市は、民間事業者と協議を行い、実施契約を締結します。

#### ( 2 ) 参加資格を欠く行為等があった場合の取り扱い

民間事業者の決定日の翌日から実施契約の締結日までの間、民間事業者が運営資格を欠く行為等があった場合には、津山市は、民間事業者と実施契約を締結しない場合があります。

## 第4 事業の適正かつ誠実な実施の確保に関する事項

### 4 - 1 基本的な考え方

本事業における業務遂行上の責任は原則として民間事業者が負うものとします。

ただし、市が責任を負うべき合理的な理由があるものについては、市が責任を負うものとします。

### 4 - 2 予想されるリスクと責任分担

予想されるリスク及び市と民間事業者の責任分担は、その概略を以下のリスク分担表として示しますが、詳細については、実施契約書（案）にて示すこととし、実施契約で規定します。

#### ( 1 ) 共通事項

リスクの種類	リスクの内容	津山市	事業者
構想・計画	市の政策変更による事業の変更・中断・中止など		
許認可	市の責めによる許認可等取得遅延		
	上記以外の事由による許認可等取得遅延		
法令変更	全て		
税制変更	全て		
住民対応	民間事業者が行う業務（維持管理・運営等）に関する地元合意形成		
環境	民間事業者が行う維持管理・運営業務における環境の悪化		
	市が行う業務に起因する環境の変化		
第三者補償	市の提示条件、指図、行為を直接の原因とする事故によるもの		
	上記以外によるもの		
安全確保	維持管理・運営等における安全性の確保		
保険	維持管理・運営等のリスクをカバーする保険		
物価変動	全て		
資金調達	全て		
不可抗力	双方に生じた損害は双方が負担する		

( 2 ) 契約締結前

リスクの種類	リスクの内容	津山市	事業者
資料作成	運営権の判断に必要な資料作成費用		
契約	実施契約の未締結 双方に生じた損害は双方が負担する		
議会議決	議会の不承認 双方に生じた損害は双方が負担する		

( 3 ) 契約締結後

リスクの種類	リスクの内容	津山市	事業者
維持管理・運営内容変更	市の責めによる事業内容の変更（用途変更など）		
	上記以外の要因によるもの（不可抗力を除く）		
維持管理費の変動	市の責めによる事業内容等の変更等に起因する維持管理費の変動		
	上記以外の要因によるもの		
光熱水費	全て		
需要	本事業の需要に関するもの		
施設損傷	市の責めによる事故・火災等による施設の損傷に関するもの		
	上記以外の要因によるもの		
備品管理	全て		
修繕	全て		

( 4 ) 事業終了後

リスクの種類	リスクの内容	津山市	事業者
事業終了後の移管手続き	施設の移管手続きに伴う諸費用等		
施設の状態	本事業が継続可能な状態の未達		

#### 4 - 3 モニタリング等

津山市は、民間事業者の実施する業務内容の確認及び民間事業者の財務状況の把握等を目的に、モニタリングを行います。

( 1 ) モニタリングの内容

津山市は、民間事業者の実施する業務について定期的に確認を行うとともに、財務状況及び利用状況についても確認します。

( 2 ) モニタリングの費用負担

モニタリングにかかる費用のうち、津山市が実施するモニタリングにかかる費用は市が負担します。ただし、津山市が要求する民間事業者が所有する資料の提出に要する費用については、民間事業者が負担します。

民間事業者自らが実施するモニタリング、いわゆるセルフモニタリングにかかる費用は、民間事業者が負担します。



#### 4 - 4 運営権の処分制限

民間事業者は、市の書面による事前の承認を得ることなく、運営権、実施契約上の地位及び本事業について津山市との間で締結した一切の契約上の地域並びにこれらの契約に基づく権利及び義務について、譲渡、担保提供その他の方法による処分は行えません。

ただし、民間事業者は、P F I 法第 2 6 条第 2 項に基づく津山市の許可をあらかじめ得た場合は、運営権を譲渡することができます。

なお、津山市は、当該許可を行おうとするときは、P F I 法第 2 6 条第 4 項に基づき、あらかじめ、議会の議決を経たうえでこれを行うこととします。

### 第 5 公共施設等の対象施設等に関する事項

#### 5 - 1 本事業の対象施設等

運営権設定対象施設は以下のとおりとします。

なお、施設内に存在する全てのものが運営権設定対象となります。

建物（旧苅田家付属町家群）	
構造	木造 2 階建て
建築面積	378.13 m <sup>2</sup>
床面積	519.11 m <sup>2</sup>
築年月	江戸時代後期

土地（苅田家付属町家群・北側多目的広場）	
敷地面積	885.54 m <sup>2</sup>

北側多目的広場は、「国指定重要文化財 旧苅田家住宅及び酒造場」の改修工事の際には、市が優先的に使用します。

### 第 6 公共施設等運営権実施契約に関する事項

#### 6 - 1 公共施設等運営権実施契約を定めようとする事項

津山市と民間事業者が締結する実施契約に定める主な事項は次のとおりです。

総則

公共施設等運営権の設定

維持管理・保全業務

運営業務

利用料金の設定及び収受等

公共施設等運営権の処分

契約期間及び契約満了に伴う措置

契約の解除または終了及び解除又は終了に伴う措置

法令変更

不可抗力

## 6 - 2 疑義が生じた場合の措置

実施契約及び実施契約に付帯する民間事業者の事業計画等の解釈について疑義が生じた場合、津山市と民間事業者は、誠意を持って協議するものとし、協議が整わない場合は、実施契約に規定する具体的措置に従うものとします。

## 第7 本事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

### 7 - 1 本事業の継続が困難となった場合の措置

本事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、以下のとおり、実施契約を解除又は終了するものとする。この場合、民間事業者は、実施契約の定めるところにより、津山市又は津山市の指定する第三者に対する業務の引き継ぎが完了するまでの間、自らの責任と費用負担で本事業を継続するものとし、運営権設定施設及び本事業の実施のために民間事業者が保有する資産については、第2の1(9)及び の規定に従うものとします。

#### (1) 民間事業者の事由による実施契約の解除

##### 解除理由

ア 津山市は、民間事業者の責めに帰すべき事由により実施契約の履行が不能になったとき等実施契約に定める一定の事由が生じたとき、催告を経ることなく実施契約を解除することができることとします。

イ 津山市は、民間事業者がその責めに帰すべき事由により実施契約上の義務を履行しないとき等実施契約に定める一定の事由が生じたとき、民間事業者に対して修復勧告を行い、一定期間内に修復策の提出・実施を求めたうえで、民間事業者が当該期間内に修復することができなかったときは、解除事由を記載した書面を送付することにより、直ちに実施契約を解除することができるものとします。

なお、詳細は、実施契約に規定します。

##### 解除の効果

ア 津山市は、実施契約の解除に伴い、運営権を取り消します。

イ 民間事業者は、津山市に対し、実施契約に定めるとおり、津山市に生じた損害を賠償しなければならないこととします。

ウ 民間事業者は、実施契約を解除された場合、それまでの期間に相当する運営権対価及びその利息の未払い分を一括で支払うこととします。

なお、詳細は、実施契約に規定します。

#### (2) 市の事由による実施契約の解除又は終了

##### 解除又は終了の事由

ア 津山市は、実施契約を継続する必要がなくなった場合又はその他、市が必要と認める場合には、民間事業者に対し6ヶ月以上前に通知することにより、実施契約を解除することができることとします。

イ 民間事業者は、津山市の責めに帰すべき事由により、一定期間、市が実施契約上の義務を履行しない場合、又は民間事業者による実施契約の履行が不能となった場合は実施契約を解除できることとします。

ウ 津山市が、本施設の所有権を有しなくなったときは、実施契約を終了します。

解除又は終了の効果

ア 津山市は、実施契約を解除する場合、運営権を取り消します。また、市が本施設の所有権を有しなくなったことによる実施契約の終了の場合、運営権は消滅します。

イ 津山市は、民間事業者に対し、民間事業者に生じた損害を賠償するものとします。ただし、民間事業者の責めに帰すべき事由により生じた損害がある場合は、津山市の支払額からこれを控除します。

ウ 民間事業者は、実施契約を解除又は終了された場合、それまでの期間に相当する運営権対価及びその利息の未払い分を一括で支払うこととします。

なお、詳細は、実施契約に規定します。

### (3) 不可抗力による実施契約の解除又は終了

解除又は終了の事由

ア 不可抗力を原因として津山市及び民間事業者の協議において、本事業の復旧スケジュールを決定することができない場合、又は、復旧スケジュールに基づく本事業の再開が不可能若しくは著しく困難であることが判明した場合、津山市は実施契約を解除します。

イ 不可抗力を原因として本施設が滅失したときは、実施契約を終了します。

解除又は終了の効果

ア 不可抗力を原因として実施契約を解除する場合、民間事業者は、津山市の選択に従い、運営権の放棄又は市の指定する第三者に対する無償譲渡を行うこととし、当該不可抗力により津山市及び民間事業者が生じた損害は各自が負担し、相互に損害賠償は行わないこととします。

イ 民間事業者は、実施契約が解除又は終了された場合、それまでの期間に相当する運営権対価及びその利息の未払い分を一括で支払うこととします。

なお、詳細は、実施契約に規定します。

ウ 不可抗力を原因として本施設が滅失したときは、運営権は消滅します。

## 7 - 2 その他の事由により本事業の継続が困難となった場合

実施契約に規定する事由ごとに、責任の所在による改善等の対応方法に従うこととします。

## 第8 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

### 8 - 1 法制上及び税制上の措置に関する事項

民間事業者が本事業を実施するにあたり、法令の改正等により、法制上及び税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによるものとします。

### 8 - 2 財政上及び金融上の支援に関する事項

民間事業者が本事業を実施するにあたり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、津山市はこれらの支援を民間事業者が受けることができるよう努めるものとします。

### 8 - 3 その他の支援に関する事項

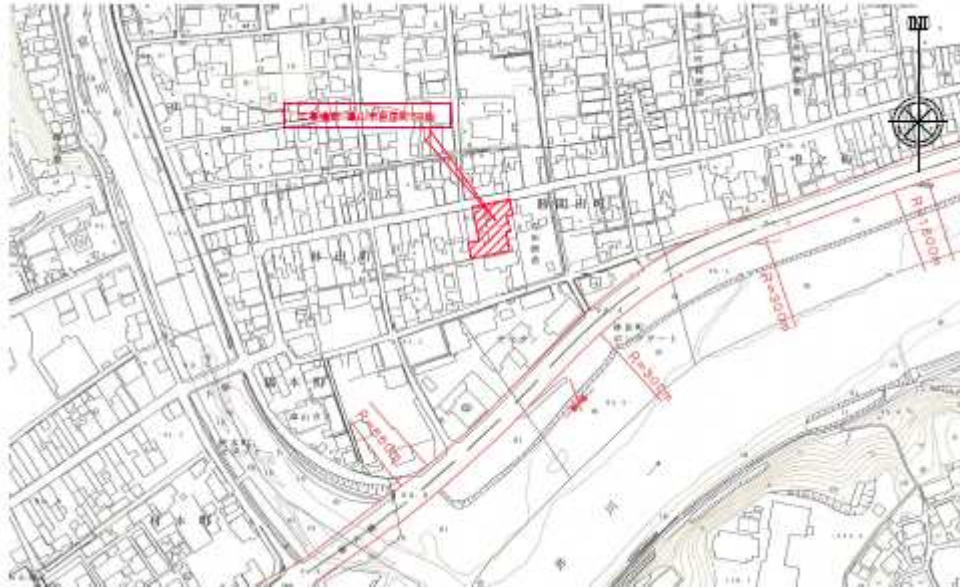
津山市は、民間事業者が本事業の実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を行うものとします。

## 第9 その他特定事業の実施に関し必要な事項

### 9 - 1 議会の議決

運営権の設定に関しては、平成32年6月議会に上程する予定です。

### 第10 位置図



### 第11 配置図・平面図

